



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	27.06.2018		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 271/18

Betreff: Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, 1. Teil" im Stadtteil Donaustetten
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie
Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Entwurf) (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Entwurf) (Anlage 4)
 - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 5)
 - 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 6.1-6.8)
 - 1 Schalltechnische Untersuchung (Anlage 7)
 - 1 Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Beim Brückle, 1. Teil“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, GÖ/DO, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Wohnbebauung am östlichen Rand des Stadtteils Donaustetten und Planung eines Lärmschutzwalls entlang der stark befahrenen B30 zum Schutz des neu geplanten Wohngebiets sowie der bestehenden Wohngebiete. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, 1. Teil" schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von etwa 40 freistehenden Einfamilienhäusern, 37 Kettenhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern sowie eines kleinen eingeschränkten Gewerbegebiets.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGI. S. 612, 613).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 268, 268/1, 269, 270, 271, 272, 272/1, 282, 283, 284, 285, 286, 287/1, 288/1 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 257, 258, 258/1, 259/1, 259/2, 260, 261, 287 und 340/1 der Gemarkung Donaustetten. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8,2 ha auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:

- Bebauungsplan Nr. 250/12 in Kraft getreten am 08.02.1979

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.07.2016
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 21.07.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 29.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016

6. Wesentliche Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1. Private Einwendungen

Von Seiten der Bürger wurde eine Stellungnahme vorgetragen. In dieser wurde befürchtet, dass das Verkehrsaufkommen im Weidlinshofer Weg sowohl während der Bauzeit als auch danach stark ansteigt. Es wurde angeregt, die beiden Quartiersplätze so zu gestalten, dass eine problemlose und sichere Überfahrt mit Pkws jederzeit in beide Richtungen möglich ist und ein Wenden gewährleistet ist. Darüber hinaus wird angeregt, eine zusätzliche Anbindung zur Straße "Dormhäule" herzustellen, um eine Verteilung des Verkehrsaufkommens auf zwei Straßen zu verteilen.

Die angedachte Erschließung des Plangebiets über den Weidlinshofer Weg wurde im Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2018 überarbeitet und entfällt. Das Plangebiet wird künftig ausschließlich über eine Verlängerung der Kreisverkehrausfahrt "Beim Brückle" erschlossen.

6.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende 7 Einwendungen flossen in die Abwägung ein:

- Unitymedia BW GmbH
- Li V
- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom
- Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen

Die Stellungnahmen der Leitungsträger sowie des Regierungspräsidiums Freiburg und des Regierungspräsidiums Stuttgart sind nachrichtlicher Natur und lediglich für den Bauablauf relevant, führen aber zu keinen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen umfasst Bedenken und Anregungen zu den Belangen der Raumordnung, des Straßenwesens, der Landwirtschaft und des Naturschutzes.

Die Bedenken und Anregungen des Regierungspräsidiums wurden berücksichtigt und in die vollständig überarbeitete Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 13.06.2018 eingearbeitet.

In der Stellungnahme der Polizeidirektion wurde die Ausgestaltung der Haupterschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Separierung des Geh- und Radweges vom übrigen Verkehr sowie die Anordnung des straßenbegleitenden Geh- und Radweges hinter sichtbehindernden Parkständen bemängelt.

Die Erschließung des Plangebiets wurde grundlegend überarbeitet und die Stellungnahme entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange waren folgende Planänderungen erforderlich:

- Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs nach Abstimmung mit dem Ortschaftsrat, dem Regierungspräsidium Tübingen, der EBU und der SWU. Unter anderem sind daraus die Entwicklung eines komplett neuen Lärmschutzes, die neue Haupterschließung des Plangebiets, die Anpassung der Baufenster, sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hervorgegangen.

- Einarbeitung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie des Artenschutzes
- Einarbeitung der vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung entsprechend der Anlage 5 zu GD Nummer 271/18

Durch die Abstimmung mit den Fachbereichen haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Änderung der Erschließung der Einfamilien- sowie der Kettenhausgrundstücke
- Ergänzung einer Fläche für Abfallentsorgung/ Recycling
- Darstellung eines Schemaschnitts des Lärmschutzwalls

7. Sachverhalt

Ausgangslage

Im Stadtteil Donaustetten besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum sowie gewerblichen Bauflächen. Am südöstlichen Ortsrand von Donaustetten besteht hierfür die Möglichkeit in Form einer Ortsranderweiterung inklusive der Planung eines Lärmschutzes entlang der B30, welcher sich gleichzeitig schallmindernd auf die bestehende Wohnbebauung auswirkt.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde 2012 ein städtebauliches Gutachterverfahren mit 6 teilnehmenden Büros durchgeführt, aus dem der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros H2R Architekten als Sieger hervorging. Für den Geltungsbereich wurde von der Stadt Ulm in Zusammenarbeit mit H2R Architekten ein Rahmenplan entworfen, der Baugrundstücke für ca. 232 Wohneinheiten in 86 Einfamilienhausgrundstücken, 2 Mehrfamilienhausgrundstücken und 4.200 m² für gewerbliche Flächen vorsah. Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde durch das Architekturbüro H2R ein Bebauungsplan erstellt. Die darin getroffenen strengen Festsetzungen in Form von Baulinien, kleinen Baufenstern, nicht funktionale Erschließungsstraßen ohne Wendemöglichkeiten sowie der - in der geplanten Form - nicht umsetzbare Lärmschutz erforderten eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplans.

Bedingt durch die vom Regierungspräsidium geforderte Umplanung der Lärmschutzwand zu einem Lärmschutzwall und die notwendige Vergrößerung der Versickerungsflächen am Übergang zur bestehenden Wohnbebauung hat sich durch die entfallenden Hausgruppen entlang der B30 die Anzahl der Wohneinheiten im Neubaugebiet als Ergebnis der Bebauungsplanüberarbeitung deutlich verringert. "

Mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1" soll jetzt der erste Bauabschnitt verwirklicht werden. Im Geltungsbereich besteht derzeit kein Planungsrecht. Zur Sicherung der vorgesehenen Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Geplante Neugestaltung

Das Plangebiet ist als Wohngebiet mit einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche (GE(e)) im Nordosten des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Bauflächen werden im Westen entlang des bestehenden Wohngebiets durch einen unterschiedlich breit ausfallenden, mindestens 13 m breiten öffentlichen Grünzug sowie im Osten entlang der B30 und der geplante Lärmschutzwall/wand Kombination durch einen Grünstreifen

eingefasst. Das Plangebiet umfasst 40 Einfamilienhäuser, 2 Mehrfamilienhäuser, 37 Kettenhäuser und ca. 5.736 m² eingeschränkte Gewerbegebietsfläche mit insgesamt ca. 141 Wohneinheiten.

Die übergeordnete Erschließung des Baugebiets erfolgt über die von Nordosten nach Südwesten verlaufende Illerkirchberg Straße (L240). Im Rahmen der Bebauung des südlichen Teilbereichs „Beim Brückle II“ soll das Gebiet an die südlich des Plangebietes verlaufende Hummlanger Straße (K9910) angeschlossen werden. Die interne Erschließung des Gebietes beginnt im Norden durch die Fortführung der Straße "Beim Brückle" und endet im Bereich des "Weidlinshofer Wegs" im Bereich des geschotterten Feldwegs. Die Einfamilien- und Kettenhäuser des Plangebiets werden mit den neu geplanten Ringerschließungen erreicht. Die Mehrfamilienhäuser knüpfen direkt an die Haupteerschließungsstraße an. Zwei Quartiersplätze unterbrechen die Erschließungsstraße im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Entlang der Bundesstraße 30 (B30) soll eine Kombination aus Lärmschutzwand und -wand mit einer Höhe von insgesamt 6 Metern - gemessen ab Fahrbahnoberkante B30 - umgesetzt werden. Zur Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie zur Wartung der Lärmschutzwand/walls ist im Norden ein zwei Meter breiter Pflegeweg festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereichs kann die Wartung und Pflege der Wall/Wand Kombination von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und das sonstige saubere Oberflächenwasser von den Baugrundstücke wird über oberflächennahe Rinnen in die zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehenen öffentlichen Grünflächen im Westen des Plangebiets geleitet und in Entwässerungsmulden versickert.

8. Beschlussfassung

Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Beim Brückle, 1. Teil“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

9. Kosten

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Stellplatzflächen Beleuchtung sowie Verkehrsgrünflächen) fallen Kosten an, zu deren Deckung Erschließungsbeiträge nach der gültigen Satzung erhoben werden. Den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben. Zusätzlich entstehen Kosten im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für die notwendigen inneren und externen Kompensationsmaßnahmen, die entsprechend der gültigen Satzung zur Erhebung der jeweiligen Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden.